

OGGETTO: Procedura n. 04 /2025 ACCORDO QUADRO CON 12 OPERATORI ECONOMICI, AI SENSI DELL'ART. 59 COMMA 4 DEL D.LGS 36/2023, PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO PER OPERE EDILI ED AFFINI, NONCHE' PER IL SERVIZIO DI REPERIBILITA' AL DI FUORI DEL NORMALE ORARIO DI LAVORO, NEGLI STABILI DI PROPRIETÀ E/O GESTITI DALL'ALER, DISLOCATI IN PROVINCIA DI VARESE, DI MONZA BRIANZA, DI COMO E NEL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO, DELLA DURATA DI 4 ANNI. Finanziamento: Fondi Aler CUP: G31C24000380005 CIG B87BC57E5A

Verifica dell'anomalia dell'offerta e della congruità della manodopera a seguito delle giustificazioni presentate dall'Impresa

PREMESSO

- che con determina del D.G. n. 675 del 30/09/2025, è stata autorizzata l'indizione di una procedura aperta da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art 108, comma 2 del medesimo decreto;
- che con verbale in data **22/12/25** la commissione giudicatrice ha valutato le offerte tecniche delle imprese partecipanti attribuendo il punteggio tecnico.
- che in data **08/01/2026**, come si evince dal verbale, è stata aperta l'offerta economica e si è data lettura del ribasso offerto dall'impresa, provvedendo altresì all'assegnazione del punteggio relativo l'offerta economica, secondo i criteri indicati nel disciplinare di gara.

Sono risultate prime in graduatoria le seguenti dodici imprese:

1. Sistec Srl	ANOMALA	35,00000 %
2. C.N. COSTRUZIONI GENERALI SPA	ANOMALA	35,56100 %
3. PALADINO COSTRUZIONI SRL	ANOMALA	40,69000 %
4. ital.co.el.srl	ANOMALA	39,29160 %
5. EDILNOVA COSTRUZIONI	ANOMALA	56,32100 %
6. Edilzito	ANOMALA	43,85000 %
7. NOVA OFFICIA ITALIA S.p.A.	ANOMALA	30,00000 %
8. kineo energy e facility srl	NON ANOMALA	19,77000 %
9. AL.MA. COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	ANOMALA	40,01100 %
10. DIANA COSTRUZIONI S.R.L.	ANOMALA	38,09100 %
11. I.M.G.	NON ANOMALA	27,73000 %
12. A.T.S. Costruzioni Generali Srl	ANOMALA	31,18100 %

CONSIDERATO

- che le regole di gara prevedevano la soglia di anomalia, per alcune imprese si è aperta l'istruttoria per la verifica dell'anomalia ai sensi di legge.

CIO' PREMESSO

In data **09/01/26** è stato richiesto, a mezzo Sintel, alla soc. **sopra evidenziate**, prime in graduatoria, di produrre entro 10 gg. giustificazioni in merito all'offerta presentata in sede di gara come segue:

Si richiede, per consentire una più ampia verifica dell'offerta ai sensi dell'art. 110 commi 4 e 5, per le lavorazioni, voci di computo e art. di listino R.L. sotto elencate, la dimostrazione analitica (mediante disaggregazione del prezzo nei suoi elementi fondamentali - voci di costo - come ad esempio: mano d'opera,

Sede Legale

Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese
Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879
PEC: info@pec.alervarese.it
e-mail: info@alervarese.com

Sito: www.alervarese.com

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:
00214310120

ammortamenti, consumabili, costi sicurezza, spese generali, utile d'impresa) che il prezzo risultante, al netto del ribasso d'asta, risulti congruo e non anomalo, secondo le specifiche di seguito riportate.

costi della manodopera

Il costo della manodopera è definito dalla tipologia di operai e dalle ore di lavoro necessarie. I costi orari sono desumibili listini e dai documenti di gara diminuiti come dalla vs. offerta presentata, da porre a confronto con i costi riportati nelle tabelle in apposite tabelle pubblicate dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali sulla base dei valori economici definiti dalla contrattazione collettiva nazionale tra le organizzazioni sindacali e le organizzazioni dei datori di lavoro comparativamente più rappresentative, tenuto conto del CCNL applicato e dichiarato in gara.

costi dei materiali

sono desunti dai prezziari o dai listini dei produttori con gli sconti medi praticati alle imprese o da offerte documentate praticate da rivenditori.

costi dei noleggi

i noleggi (di mezzi e/o attrezzature) possono essere di 2 tipi:

- 1. il "nolo a caldo": il nolo del mezzo d'opera e/o attrezzatura è comprensivo anche dell'operatore (esempio: gru e gruista). Il nolo a caldo comprende i costi della manodopera necessaria per il suo impiego, per i materiali di consumo (carburanti, lubrificanti etc.), la normale manutenzione e le assicurazioni R.C.*
- 2. il "nolo a freddo": in tal caso il mezzo d'opera e/o attrezzatura vengono noleggiati senza l'operatore. Il nolo a freddo non comprende i costi della manodopera necessaria per il suo impiego, del carburante, del lubrificante e della manutenzione;*

spese generali

le spese generali sono i costi sostenuti in maniera indiretta, non riconducibili alla lavorazione ed al cantiere. Sono quantificabili mediamente con una percentuale fissa compresa tra il 13% ed il 17%. Tra le spese generali rientrano le seguenti voci:

- gestione amministrativa e organizzativa*
- verifiche*
- custodia*
- ecc.*

utile d'impresa

l'utile d'impresa rappresenta il guadagno atteso dell'impresa. Viene quantificato generalmente con una percentuale pari al 10% dei costi sostenuti.

ELENCO DELLE LAVORAZIONI DA ANALIZZARE RELATIVE ALLE VOCI DI COMPUTO E ARTICOLI DEL LISTINO R.L. DA ANALIZZARE: (così come comunicato nell'errata corrige del 12/01/2026)

1) PAVIMENTAZIONI: voci n. 22-23-25, articoli:

LOM251.OC.EEA.Pa02.C0915.G0000.0250.b: OPERA: Strato di massetto, autolivellante;

LOM251.OC.EEA.Pa02.C1206.L0001.0000.-: OPERA: Strato di pavimentazione, in piastrelle di ceramica;

LOM251.OC.EEA.Pa02.C1220.L0001.0005.-: OPERA: Strato di rivestimento, in piastrelle di ceramica ...;

2) SERRAMENTO IN P.V.C.: voce n. 33 relativa, articolo: LOM251.OC.EEA.Pa01.C3330.D0017.0005.- OPERA: Finestra, a battente di plastica polivinilcloruro.....;

3) PORTONCINO INGRESSO ALLOGGIO: voce 35, articolo: LOM251.OC.EEA.Pa02.C3315.Sb001.0000.b: OPERA: Portoncino, di ingresso di lega ferrosa;

4) BALCONI: voci n. 38-39-40-41-42, articoli:

LOM251.OC.EEA.Mc01.C0910.Za001.0000.- OPERA: Strato di sottofondo; impiego: interno;

LOM251.OC.EEA.Mc01.C1206.Za000.0255.- OPERA: Strato di pavimentazione, in piastrelle di ...;

LOM251.OC.EEA.Mc06.C1820.Ca000.0250.-: OPERA: Strato di impermeabilizzazione di resina sintetica ...;

LOM251.OC.EEA.Pa02.C0915.G0000.0250.b: OPERA: Strato di massetto, autolivellante di cemento ...;

Sede Legale

Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese
Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879
PEC: info@pec.alervarese.it
e-mail: info@alervarese.com

Sito: www.alervarese.com

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:
00214310120

LOM251.OC.EEA.Pa02.C1206.L0001.0000.-: OPERA: Strato di pavimentazione, in piastrelle di ceramica ...;

5) FOGNATURA: voce n. 43, articolo: LOM251.OC.EEA.Pa02.I7821.D0017.0250.-: OPERA: Tubazione generica di smaltimento di plastica ...;

In data **22/01/2026** il sottoscritto Arch. Roberto Tadiello in qualità di Responsabile di fase affidamento, nominato con determina del Direttore Generale n. 213 del 19/03/2025, ha dato avvio alla disamina degli elementi costitutivi dell'offerta tesa a dimostrare la NON anomalia dell'offerta, tenendo conto delle precisazioni fornite dall'impresa. Nella tabella che segue sono riportate le valutazioni per ciascun operatore economico.

nome O.E.	valutazione
02-cn	si rileva che alcuni articoli sono leggermente superiori al prezzo di listino al netto del ribasso d'asta, ma complessivamente come dimostrato dall'impresa con la tabella del computo metrico estimativo complessivo d'appalto sono inferiori all'importo netto. sono rispettati gli importi della manodopera di progetto. L'offerta nel suo complesso è giustificata.
05-edilnova	dalla relazione e dalle schede si evince che l'impresa applica le tariffe della a manodopera ministeriali. Altre condizioni favorevoli permettono l'applicazioni di quantità determinate per ciascuna attività. L'offerta nel suo complesso, pertanto, si ritiene giustificata.
06-edilzito	dalla relazione e dalle schede si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali. Altre condizioni favorevoli permettono l'applicazione di quantità determinate per ciascuna attività. L'offerta nel suo complesso, pertanto, si ritiene giustificata.
07-novaofficia	dalla relazione e dalle schede si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali, si attiene alle quantità orarie del listino RL. alcune voci sono leggermente superiori ma sono compensate dalle voci maggiormente ribassate rispetto all'offerta. L'offerta nel suo complesso, pertanto, si ritiene giustificata.
12-ats	dalla relazione e dalle schede si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali. I tempi di esecuzione sono presi da altri lavori analoghi per ciascuna attività. L'offerta nel suo complesso si ritiene giustificata.

Per alcuni operatori sottoelencati in tabella, con nota in data **26/01/2026** è stato richiesto, a mezzo Sintel, di produrre ulteriori giustificazioni/chiarimenti ad integrazione come segue.

nome O.E.	richiesta di chiarimento
01-sistec	il prezzo della manodopera esposto nella tab riassuntiva - per alcune voci - non risulta pari a quello di progetto come dichiarato in sede di offerta; se inferiore dovrà essere giustificato nelle quantità e nel rispetto dei minimi tabellari. Il prezzo di ogni voce comprensiva di sp. generali e utile dovrà essere inferiore al prezzo di listino al netto dello sconto d'appalto. Diversamente dovrà essere dimostrato che l'offerta complessivamente è congrua e conveniente. Si assegnano 5 gg per la risposta. Grazie
03-paladino	il prezzo netto per ogni articolo deve essere giustificato tenuto conto delle indicazioni del disciplinare di gara che a pag 8 prevede l'applicazione del ribasso all'importo totale comprensivo dei costi di manodopera, ribadendo che questi ultimi non sono soggetti a ribasso. Per quanto sopra si chiede di rimodulare le giustificazioni con l'applicazione di tale criterio. Si assegnano 5 gg per la risposta. Grazie
04-italcoel	la documentazione presentata non è sufficiente a dimostrare la congruità del prezzo rispetto all'offerta. è richiesto un ulteriore approfondimento atto a dimostrare analiticamente per ogni articolo (mediante disaggregazione del prezzo nei suoi elementi:

Sede Legale

Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese
 Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879
 PEC: info@pec.alervarese.it
 e-mail: info@alervarese.com

Sito: www.alervarese.com

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:
 00214310120

	mano d'opera, materiali, noli, spese generali, utile d'impresa) che il prezzo risultante risulti pari o inferiore al prezzo di listino con applicazione del ribasso d'asta. Si assegnano 5 gg per la risposta. Grazie
09-alma	le voci di computo metrico di progetto n. 38, 39, 40 non riportano alcuna indicazione in merito alla componente del materiale. Si invita l'impresa a fornire le schede aggiornate con l'indicazione della risorsa materiale. Si assegnano 5 gg per la risposta. Grazie
10-diana	le voci di computo metrico di progetto n. 23, 25, 38, 39, 40, 42, 43, non sono verificate. Si invita l'impresa a fornire le schede aggiornate con l'indicazione di prezzo netto compatibile con il ribasso offerto. Ovvero evidenziare in relazione delle giustificazioni per le suddette voci. Si assegnano 5 gg per la risposta. Grazie

Nei termini assegnati le imprese hanno fornito ulteriori giustificazioni e chiarimenti. In data **04/02/2026** il sottoscritto Arch. Roberto Tadiello ha dato avvio alla valutazione conclusiva degli elementi costitutivi dell'offerta tesa a dimostrare la congruità e non anomalia, tenendo conto delle ulteriori precisazioni fornite dall'impresa. Le valutazioni finali, per le imprese rinviate a chiarire, sono riportate nella tabella che segue.

nome O.E.	valutazione
01-sistec	a seguito dei chiarimenti pervenuti in data 28/01/26 si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali. i prezzi netti sono verificati. Le condizioni aziendali evidenziate in relazione rendono l'offerta nel suo complesso sostenibile. L'offerta nel suo complesso pertanto si ritiene giustificata.
03-paladino	a seguito dei chiarimenti pervenuti in data 02/02/26 si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali. i prezzi netti sono verificati. Le condizioni aziendali evidenziate in relazione rendono l'offerta nel suo complesso sostenibile. L'offerta nel suo complesso pertanto si ritiene giustificata.
04-italcoel	a seguito dei chiarimenti pervenuti in data 28/01/26 si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali. Altre condizioni aziendali favorevoli evidenziate in relazione rendono l'offerta nel suo complesso sostenibile. L'offerta nel suo complesso pertanto si ritiene giustificata.
09-alma	a seguito della comunicazione pervenuta in data 29/01/26 risulta chiarito il valore della mano d'opera sulle voci. L'offerta nel suo complesso pertanto si ritiene giustificata.
10-diana	a seguito dei chiarimenti pervenuti in data 02/02/26 si evince che l'impresa applica le tariffe della manodopera ministeriali. i prezzi netti sono verificati. Le condizioni aziendali evidenziate in relazione rendono l'offerta nel suo complesso sostenibile. L'offerta nel suo complesso pertanto si ritiene giustificata.

CONCLUSIONI DEL Responsabile di Fase

In data **04/02/2024** alle ore 12,00, il Rdf, ha ritenuto congrue tutte le offerte presentate dalle imprese, per le ragioni espresse in relazione per ciascuna impresa, e non anomale ai sensi dell'art. 110 del d.lgs. 36/2023.

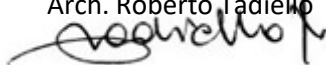
Si trasmette il presente verbale al RUP e alla stazione appaltante al fine di procedere alle ulteriori verifiche strumentali all'aggiudicazione dell'appalto.

Nota: Tutta la documentazione inoltrata dalle imprese è presente sulla piattaforma Sintel nella sezione comunicazioni.

Varese 04-02-2026

IL Rdf

Arch. Roberto Tadiello



Sede Legale

Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese
 Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879
 PEC: info@pec.alervarese.it
 e-mail: info@alervarese.com

Sito: www.alervarese.com

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:
 00214310120

V.to
IL RUP

Arch Andrea Savoini

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
VARESE - COMO - MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO
IL QUADRO DIRETTIVO
Arch. Andrea Savoini

All.: Giustifiche

Sede Legale

Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese
Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879
PEC: info@pec.alervarese.it
e-mail: info@alervarese.com

Sito: www.alervarese.com

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:
00214310120